



Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Град Сомбор

ГРАДСКА УПРАВА

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,

УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО

Број: ROP-SOM-6279-LOCH-2/2024

Дана: 08.04.2024.године

С о м б о р

Трг цара Уроша 1.

Одељење за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство Градске управе Града Сомбора, поступајући по захтеву [REDACTED], у предмету издавања локацијских услова, на основу чланова 53а., 54., 55., 56., 57. а у вези са чл. 215. став 4. и 5. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.87/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.96/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл.гласник РС“, бр.22/2015), Плана генералне регулације на простору МЗ „Стара Селенча“, „Селенча“ и „Нова Селенча“ у Сомбору ("Сл.лист града Сомбора", бр.10/2021, 17/2021 и 13/23), члана 21. и 32. став 1. тачка 3. Одлуке о Организацији Градске управе Града Сомбора ("Сл. лист Града Сомбора", број 27/2016, 25/2020 и 6/2022), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за ИЗГРАДЊУ ПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ спратности П+0

I. БРОЈ И ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

[REDACTED] је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 479,0m² а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу Копија катастарског плана бр.952-04-095-5371/2024 од 21.03.2024.год.

На предметној парцели, на основу увида у електронску базу података и Копији плана, постоји изграђени објекти: објекат бр.1 (породична стамбена зграда) површине 132,0m², објекат бр.3 (помоћна зграда) површине 12,0m², објекат бр.4 (помоћна зграда-део) површине 16,0m², објекат бр.5 (помоћна зграда) површине 26,0m² и објекат бр.6 (помоћна зграда) површине 9,0m².

За изградњу предметног објеката потребно је извршити уклањање постојећих објеката број 1, 3, 4 и 5.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу породичне стамбене зграде П+0, у Сомбору, у ул.Мите Поповића, на катастарској парцели број 5928 К.О.Сомбор-1 је План генералне регулације на простору МЗ „Стара Селенча“, „Селенча“ и „Нова Селенча“ у Сомбору ("Сл.лист

града Сомбора", бр.10/2021, 17/2021 и 13/23).

III. ЛОКАЦИЈА – БЛОК ЗОНА:

Према Плану генералне регулације на простору МЗ „Стара Селенча“, „Селенча“ и „Нова Селенча“ у Сомбору ("Сл.лист града Сомбора", бр.10/2021, 17/2021 и 13/23) [REDACTED] намењеном за породично становање централног типа.

IV. НАМЕНА: На предметној парцели је планирана изградња стамбеног објекта, спратности П+0.

Нето површина стамбеног објекта је ~150,42m².

Бруто површина стамбеног објекта је ~180,59m².

Површина земљишта под објектима је ~189,59m² (планирани стамбени објекат и објекат бр.6).

Планирани стамбени објекат је „А“ категорије и има класификациони број 111011 (стамбене зграде са једним станом).

V. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Регулациона линија (РЛ) је [REDACTED], односно на североисточној страни ул.Мите Поповића, кат.парц.бр.10229 К.О.Сомбор-1.

Грађевинска линија (ГЛ) планираног објекта се поклапа са регулационом линијом (РЛ).

VI. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

„ОПШТИ УСЛОВИ:

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима, правилницима и прописима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима имају у виду специфичност функционалне намене објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања услова сигурности (стабилности и носивости) и употребљивости објекта, услова заштите животне средине, противпожарних, санитарно-хигијенских и других услова.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА: За уличне потезе у којима се према графичком прилогу грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, сматра се да је објекат постављен на регулацији ако је минимално 70% ширине хоризонталне пројекције основног габарита објекта (без еркера, балкона, улазних степеница и сл.) постављено на регулацији. (слика 2.)

ПОЛОЖАЈ ГЛАВНИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ: Положај главног објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према јавној површини и минималним удаљеностима према границама суседних парцела (бочној и задњој).

Растојање објекта до граница суседних грађевинских парцела (а,б) или до суседних главних објеката (d), рачуна се од најистуренијег дела фасаде (еркери, балкони, спољно степениште и сл.), а растојање ГЛ од РЛ, од основног габарита објекта (слика 7.)

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂ.ПАРЦЕЛЕ:

Објекти у прекинутом низу - објекти су постављени на удаљености 0.0 m од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе парцеле су на растојању b.

ТАБЕЛА А.1. 1-Минималне удаљености објеката у односу на границе парцеле прописане су за појединачне зоне у оквиру обухвата Плана

ЗОНЕ	Мин.удаљеност слободностојећих објеката од бочних граница парцеле а; б	Мин.удаљеност објеката у прекинутом низу од бочне границе парцеле б (а*)
Породично становање централног типа	/	2,5m (1,5m*)

* Односи се на објекте на углу, који се постављају на одређеном растојању од обе бочне међе (слика 10).

СПРАТНОСТ: Приземљем се сматра приземна етажа на минималној коти од +0.05 до +0.15 т (у зависности од намене објекта тј. зоне), а максимално за све зоне +1.2 т. Кота приземља утврђена је у односу на нулту коту терена - тротоара испред улаза у објекат.

МАКСИМАЛНЕ КОТЕ ВЕНЦА И СЛЕМЕНА: Висина објекта је растојање од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Висина венца објекта одређује се као висина од коте тротоара или колско пешачке манипулативне површине до највише тачке обимног фасадног зида (фасадног платна). Максимална висина венца односи се на уличну и дворшину фасаду и то на највишу коту венца, код сложених кровова, тј. објеката са венцем који се састоји из више делова, укључујући све елементе архитектонског обликовања објекта, као што су кровне баце, кровне маске, терасе, куле, испусте и сл.

Висина слемена код сложених кровова односи се на висину слемена највишег дела крова објекта, односно повученог спрата. Изнад коте венца дозвољено је пројектовање лифтовских кућица и вентилационих блокова који нису видљиви са уличног фронта и који не могу прећи максималну висину слемена објекта.

Максимална висина венца објекта односи се, како на уличну, тако и на дворшину фасаду објекта (слика 21).

ТАБЕЛА А.1.3.-максимална висина венца и слемена објеката који нису горе наведени, дата је у табели:

СПРАТНОСТ	МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА	МАКСИМАЛНА ВИСИНА СЛЕМЕНА
П+0	6т	9,5т

Висине венца новопроектваних објеката могу да одступају $\pm 0.5т$ у односу на постојеће (дате оквирне за блок, односно улични потез), а у оквиру датих максималних.

ОБЛИКОВАЊЕ КРОВА: Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта, а кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

Нагиб кровне равни је условљен врстом кровног покривача.

На породичним стамбеним, стамбено-пословним и пословно-стамбеним објектима, дозвољена је изградња:

- равних кровова нагиба од 0 до 5°
- косих кровова минималног нагиба 5° и максималног нагиба 40°
- мансардних кровова (у појединим зонама)

Кров објекта не може прећи границу суседних парцела.

Дозвољено је да стреха кова пређе регулациону линију (РЛ) максимално 0.5т, с тим да се атмосферска вода одводи на сопствену парцелу или уличну атмосферску канализацију.

Атмосферске воде се одводе олучним вертикалама и риголама према зеленој површини на сопственој парцели. Није дозвољено усмеравати атмосферске воде са парцеле према суседним парцелама. Уколико постоје услови, објекат прикључити на атмосферску канализацију, према условима имаоца јавних овлашћења.

ОБЛИКОВАЊЕ ФАСАДЕ: У архитектури нових објеката препоручује се модеран израз, употребом савремених материјала, а архитектонско обликовање фасада треба да је у складу са наменом и амбијентом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину, са тежњом ка уједначавању висина венца објеката у оквиру блокова или дела блока.

Минимално растојање од границе суседне парцеле, при којем је дозвољено пројектовање отвора за природно осветљење дато је по појединачним зонама.

За грађење нових и реконструкцију постојећих објеката на граници суседне парцеле, на бочним зидовима према суседној парцели не могу се пројектовати нити накнадно изводити отвори. У том случају, на овим фасадама се могу уграђивати само фиксни стаклени елементи "стаклени зидови" (копилит стакло, стаклене

призме, полигал и сл.), који би служили искључиво за нужно осветљење нестамбених просторија. Такође, дозвољена је градња разуђене основе објекта-полуатријумског облика (даље светларник), са отворима мање површине и минималног паритета 1.8 m, ради осветљења искључиво помоћних просторија (оставе, тоалети, ходници, степениште).

ОБРАДА ФАСАДЕ: Не препоручује се употреба елемената фасаде (балустери, тимпанони, орнаменти и сл.), којима се опонашају историјски стилови, уз деградирање аутентичних архитектонских вредности.

Пројектант треба да дефинише боју фасаде, која не може бити јарка, флуоресцентна и сл. Препоручене боје фасада су у окер земљаним и другим природним, пастелним тоновима и белој боји, које су карактеристичне за град Сомбор. На тај начин ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену естетски обликовану целину.

Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Уколико постоје могућности, оријентисати спољне јединице клима уређаја ка дворашној фасади. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.

ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА: Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења.

У циљу заштите суседних објеката планирани објекти и њихови најистуренији делови (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

У случају грађења објекта у прекинутом или непрекинутом низу, конструктивним решењем и архитектонским обликовањем онемогућити формирање заробљеног међупростора између објеката, који кроз временски период може да доведе до пропадања, а због немогућности одржавања и нарушавања стабилности новопроектваног и суседног објекта. (слике 14. и 27.)

Приликом избора конструкције новопроектваног објекта водити рачуна о томе да се избегну неравномерна слегања, која могу изазвати оштећења на постојећим објектима.

Приликом извођења радова водити рачуна о постојећим инфраструктурним објектима и истовремено обезбедити услове за изградњу свих потребних новопланираних инфраструктурних објеката.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ОБЈЕКТУ: Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Прилазни пут (колски прилаз) је пут који омогућава власнику, односно непосредном држаоцу непокретности прилаз на јавни пут, односно некатегорисани пут поред којег се непокретност налази. Минимална ширина колских прилаза је дата по зонама, зависно од типа објекта.

Колско-пешачке манулативне површине организовати тако да буду функционалне и да обезбеде приступ свим улазима у објекат, колским и пешачким, односно, да омогуће несметано и безбедно кретање пешака и возила. Потребно је обезбедити довољну површину манулативних површина ради несметаног функционисања паркинг места и маневра возила (уколико је у питању двосмерни улаз-излаз).

ПАРКИРАЊЕ: Минимални број паркинг места је једно ПМ по стамбеној јединици.

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: Минимални проценат зеленила на парцели рачуна се од укупне површине парцеле.

Површине које улазе у проценат зеленила морају бити функционалне, а не фиктивне, тј. неопходно је да одређена зелена површина испуњава минимуме за функционалну садњу и коришћење, зависно од типа зеленила које се сади. Површина места садње за високо растиње је минимално 1.5x1.5m, водећи рачуна о ширини крошње. Минимална ширина травнате површине је 0.5 m, а минимална дужина је 1.0 m. Пројектом могу да се предвиде и мање површине од минималних, али оне не улазе у проценат зеленила. Није дозвољено испуњење минималног прописаног процента зеленила планирањем зеленила на сл. површинама: испод контејнера за отпад, заштитни тротоар око објекта, пешачки и колски прилаз, површина потребна за маневрисање возила, улаз и излаз са паркинг места, претоварне и приступне рампе и сл. Минимално растојање стабала од границе суседних парцела се одређује у зависности од врсте дрвета тако да се крошњом дрвећа не сме нарушити ваздушна линија границе суседне парцеле. У обрачун зелених површина не улазе површине под растер плочама. Најважнија компонента озелењавања треба да буде високо растиње

са садницама аутохтоних врста високог растиња. Такође, неопходно је формирање слојевите зоне високог, средњег и ниског растиња, ради формирања микро екосистема на свакој парцели. Приликом избора дендролошког материјала, водити рачуна о карактеристикама врсте планираних садница. Планирани дендролошки материјал у току животног циклуса не сме да угрожава својом висином, обликом или крошњом осунчаност и визуру суседних објеката.

ОГРАЂИВАЊЕ: Власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду, ограду на бочној граници парцеле уз коју се гради објекат и $\frac{1}{2}$ ограде према дворшинама суседу (задња граница парцеле) по правилу са исте стране где је објекат. Дозвољено је да власник огради целу грађевинску парцелу. Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне и комбинација зидане и транспарентне ограде, максималне висине 1.8 т. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом максималне висине 2.0 т. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капија која се поставља у склопу ограде, мора бити са отварањем ка сопственој парцели.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПО ЗОНАМА:

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ЦЕНТРАЛНОГ ТИПА

Зона Породичног становања централног типа обухвата делове улица Мите Поповића, Арсенија Чарнојевића, Апатинског пута и Стапарског пута, као карактеристичне амбијенталне целине града Сомбора. Све просторне целине карактерише, осим локације, која је непосредно уз центар града, постојање централних садржаја.

У тој зони најзаступљенији су приземни објекти у непрекинутом и прекинутом низу, постављени на регулацији, који формирају јединствене уличне фронтове карактеристичне за панонске градове 19. века. Многи приземни стамбени и стамбено пословни објекти имају изражене стилске карактеристике провинцијске архитектуре историјских стилова, што неким улицама даје посебну амбијентално-архитектонско-урбанистичку вредност.

Очувањем грађевинске линије на регулационој линији и изједначавањем висине венаца објеката задржава се карактеристични изглед ових улица.

Правилним постављањем објеката, адекватним међусобним растојањем и врстама компатибилних делатности које су дозвољене у оквиру стабено-пословних и пословно-стамбених објеката тежи се смањивању негативног утицаја пословања које је у овој зони присутно због непосредне близине центра и очувању квалитета и приватности породичног становања.

Врста и намена објеката који се могу градити: У оквиру зоне породичног становања дозвољена је изградња једног главног објекта, а као главни објекти могу се градити:

- Породични стамбени објекти;
- Породични стамбено-пословни објекти;
- Породични пословно-стамбени објекти;
- Објекти јавне намене - дозвољена је изградња следећих објеката јавне намене: објекти здравствене заштите, објекти васпитно-образовне делатности, објекти социјалне заштите, објекти културе, пословно-административне делатности.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

- објекти вишепородичног становања
- чисто пословни објекти без функције становања
- јавни објекти који нису наведени у поглављу 4.1
- економски објекти
- остали нестамбени објекти
- објекти спорта и рекреације као главни објекти на парцели
- објекти који по архитектонско-грађевинском склопу не одговарају карактеру
- амбијенталне целине
- објекти који у процесу рада буком, вибрацијама, издвуним гасовима, мирисима,
- отпадним материјалом и другим штетним дејствима угрожавају животну средину
- односно угрожавају и стварају негативан утицај на функцију становања

Услови за формирање грађевинске парцеле и индекс заузетости:

ЗОНА/НАМЕНА	Величина парцеле	
-------------	------------------	--

		Тип објекта	Минимална површина	Минимална ширина	Индекс заузетости
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ЦЕНТРАЛНОГ ТИПА	3а, 3б, 17а	Прекинути низ	350m ²	12m	60%
		Непрекинути низ	300m ²	10m	
	19а, 19б	Прекинути низ	550m ²	16m	50%
		Непрекинути низ	500m ²	14m	

Услови за изградњу главних објеката:

Грађевинска линија

У зони становања централног типа, где се ради на очувању уличног фронта, задржава се затечено стање грађевинске линије која се поклапа са регулационом линијом (ГЛ=РЛ).

Дозвољено је увлачење дела фасаде објекта, елемената архитектонског обликовања основног габарита објекта, улазног степеништа, рампи за инвалиде и других елемената у односу на регулациону линију, ка унутрашњости сопствене парцеле (слике 2,4,5. у Општим условима).

Положај објеката

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

- **Објекти у прекинутом низу:** објекти су постављени на удаљености 0.0 m од једне бочне границе парцеле, а од друге бочне границе парцеле су удаљени су мин. 2.5 m.
- **Објекти у непрекинутом низу:** објекти су постављени на удаљености 0.0 m од обе границе парцеле.

Положај објекта у односу на суседне главне објекте:

- Минимално растојање од суседног главног објекта (*d* мин) је 2.5 m, ако је објекат у прекинутом низу
- Код објеката у непрекинутом низу, позиционирањем објекта, конструктивним решењем и архитектонским обликовањем онемогућити формирање међупростора између новопроектваног и постојећег објекта, већег од 0, а мањег од прописаног (*b* min =2.5m).
- Ако због затеченог стања – положаја објекта на суседној парцели, није могуће поставити нови објекат на бочну међу уз суседни објекат, објекат се мора изградити у прекинутом низу, тј. на минималном растојању 2.5 m од границе парцеле. (слике 14 и 27)

Архитектонско обликовање објекта:

Обликовање кровна и фасада објекта мора бити у складу са Општим условима.

Мансардни кровови нису дозвољени у зони Породичног становања централног типа.

Отвори на фасади

- Код објеката у непрекинутом и прекинутом низу, на граници са суседном парцелом није дозвољено отварање прозора, отвора, лођа, ниша или изградња било каквих елемената архитектуре објекта осим пуног фасадног зида.
- Код објеката у прекинутом низу:
- за удаљеност од бочне границе суседне парцеле до 2.5 m, дозвољено је пројектовање отвора за природно осветљење мањих површина и минималног паритета 1.8 m

- за удаљеност од бочне границе суседне парцеле 2.5 m и више, дозвољено је пројектовање отвора за природно осветљење већих површина и нижег паритета

Спратност објекта

Максимална спратност објекта је П+I+Пк. У случају изградње поткровља када је објекат спратности П+Пк, односно укупно две надземне етаже, надзидак може бити максимално 1.60 m, у складу са Општим условима. Ако је новопројектовани објекат максималне дозвољене спратности П+I+Пк, односно укупно три надземне етаже, поткровље може имати надзидак максимално 0.60 m, без отварања баца, само са кровним прозорима.

Код постојећих породичних стамбених и стамбено-пословних објекта дозвољено је претварање таванске етаже у стамбену етажу – поткровље. Уколико се претварањем таванске етаже у стамбену етажу – поткровље постиже максимална дозвољена спратност за дату зону, радове је могуће изводити у оквиру постојећег габарита таванске етаже, односно без повећања висине надзидка и без отварања баца, само са кровним прозорима. Уколико је надзидак постојећег тавана мањи од дозвољених 0.60 m, могуће је повећати висину надзидка до максималне дозвољене (0.60 m).

Висина објекта

Оријентациона висина венца новопројектованих објекта у зони породичног становања централног типа одређене спратности у датим уличним потезима			
улица	блок	Максимална спратност	Оквирна висина венца објекта
Мите Поповића	3а, 3б, 17а	П+I+Пк	7,5m

- Висина венца објекта може да варира ± 0.50 m.
- Кота пода приземља главног објекта мора бити минимално +0,15 m.
- Део објекта у оквиру стамбено-пословних и пословно-стамбених објекта у којој се обавља пословање може бити на минималној коти +0.05 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:

Колски прилаз и његов саобраћајни прикључак, морају бити у складу са условима датим Планом у поглављу 3.2.1. Саобраћајна инфраструктура - Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, тј Општа правила и препоруке прикључења парцела на јавни пут и у складу са Општим условима (А1/16 Приступ, колско-пешачке манипулативне површине и паркирање).

Минимални број паркинг места, зависно од врсте објекта, је дат у Општим условима (табела А1/16 Приступ, колско- пешачке манипулативне површине и паркирање).

Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели: Од укупне површине парцеле, минимум 30% површине морају чинити зелене површине. Одступања од минималног процента зелених површина дата у А1/2.2, став 3 и А1/17, став 6. Приликом садње, обнављања и допуњавања зеленила важе правила и врсте дендролошког материјала датог у Општим условима (А1/17 Зелене површине).“

На предметној парцели је планирана изградња стамбеног објекта. Спратност планираног објекта је П+0 и изграђен у прекинутом низу. Објекат је левом страном, гледано са улице, постављен на саму границу парцеле 5928 К.О.Сомбор-1 и суседне парцеле 5927 К.О.Сомбор-1, док је на десну страну удаљен 3,50m од суседне парцеле 5931 К.О.Сомбор-1. Објекат је правоугаоне основе, габарита је ~20,71 x 8,89m. Максимална висина објекта мерено од терена износи ~4,69m (92,46) у слемени, односно максимално ~3,52m (91,29) на венцу објекта. Кров је кос, једноводан, нагиба кровне равне од 5°, са дрвеном кровном конструкцијом и покривен је трапезастим лимом. Одвођење воде са крова се обезбеђује олуцима и олучним вертикалама у парцелу инвеститора. Све слободне површине које нису заузете објектом и манипулативним површинама планиране су као зелене површине. Процент зелених површина од укупне површине парцеле је ~43,28% (зелене површине чине око 207,32m²). За потребе стамбеног објекта предвиђено је једно паркинг место у оквиру дворишта. Планирани индекс заузетости парцела је ~0,3958 (39,58%), а индекс изграђености је ~0,40.

VII. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ ОД ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Прикључења објекте на објекте инфраструктуре пројектовати и изводити у складу са законским прописима који регулишу ову материју и условима за пројектовање добијених од надлежних јавних предузећа:

- Техничке информације и услови за пројектовање и прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода за изградњу породичног стамбеног објекта спратности П+0 у Сомбору, улица Мите Поповића број 5, на катастарској парцели број 5928 К.О.Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/030-2024 од 26.03.2024.године;
- Техничка информација и услови за изградњу породичног стамбеног објекта П+0 у Сомбору, у улици Мите Поповића од стране Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Градске управе града Сомбора, бр.001142438 2024 08873 004 019 351 044 од 28.03.2024.године;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.2541200-D.07.07.-136430-24/2 од 27.03.2024.год. од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“.

Објекат се прикључује на водовод и канализацију. У улици Мите Поповића постоји изграђена улична водоводна линија PVC DN 100 mm, као и улична линија канализације отпадних вода PVC DN 250 mm.

Објекат на адреси Мите Поповића бр. 5 је прикључен на мрежу водовода и има изграђен водоводни прикључак пречника 3/4". Уколико је потребан нови прикључак, може се пројектовати нови прикључак за објекат на постојећу уличну линију PVC DN 100 mm, која се налази на дубини око 1,20m од нивоа терена. У том случају је потребно поднети захтев за гашење постојећег прикључка.

Постојећа парцела не поседује прикључак на канализацију отпадних вода. Може се пројектовати нови канализациони прикључак пречника DN 160 mm на уличну линију канализације за отпадне воде PVC DN 250 у улици Мите Поповића.

Систем канализације у Сомбору сепаратни, атмосферске воде се не смеју испуштати у канализацију за отпадне воде, већ у мрежу атмосферске канализације или у отворене атмосферске канале. Не дозвољава се упуштање непречишћених отпадних вода у атмосферску канализацију или отворене атмосферске канале.

Прикључак на јавни водовод и на јавну канализацију извести према техничкој информацији надлежног јавног предузећа ЈКП „Водоканал“ Сомбор.

Канализација за атмосферске воде: Одвођење атмосферских вода решити унутар парцеле на којој се планира предметна изградња. Ако се атмосферске воде прикупљају у упојне јаме исте је потребно поставити на прописаним растојањима од суседних парцела и објеката на њима као и објеката унутар саме парцеле на којој се планирају радови. Одржавање изведене атмосферске канализације је обавеза корисника објекта.

Електронинсталације: Трофазно прикључење стамбене зграде након рушења старе са трофазним прикључком извршити у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“, који прописују услове које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Трошкови накнаде за прикључење износи: укупно (без обрачунаог ПДВ-а) 134.601,56 РСД.

Саобраћај: Катастарска парцела број 5928 К.О.Сомбор-1, има приступ јавној површини преко постојећег колског прилаза из улице Мите Поповића, кат.парц.бр.10229 К.О.Сомбор-1.

VIII. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране „Конструктпројект“ д.о.о. из Сомбора, улица Тозе Марковића 2Б, број техничке документације 30/2024 за главну свеску и 30/2024-А за пројекат архитектуре, из марта 2024.године, главни пројектант Ђорђе Драча дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 М612 13);
- Катастарско-топографски план за парцеле бр.5927 и 5928 К.О.Сомбор-1 израђен од стране Бироа за геодетске послове „ГЕОЦЕНТАР“ Предраг Дракулић пр Сомбор, од марта 2023.године;
- Копија катастарског плана од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Сомбор, бр.952-04-095-5371/2024 од 21.03.2024.год.;
- Техничке информације и услови за пројектовање и прикључење на јавни водовод и канализацију отпадних вода за изградњу породичног стамбеног објекта спратности П+0 у Сомбору, улица Мите Поповића број 5, на катастарској парцели број 5928 К.О.Сомбор-1 од ЈКП „Водоканал“ Сомбор, број 04-11/030-2024 од 26.03.2024.године;

- Техничка информација и услови за изградњу породичног стамбеног објекта П+0 у Сомбору, у улици Мите Поповића од стране Одељења за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Градске управе града Сомбора, бр.001142438 2024 08873 004 019 351 044 од 28.03.2024.године;
- Услови за пројектовање и прикључење, бр.2541200-D.07.07.-136430-24/2 од 27.03.2024.год. од Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор“;
- Скенирана копија (дигитализовани примерак) овлашћења, дато од стране инвеститора дана 06.03.2024.године.

IX. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу предметног објекта те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

Приликом пројектовања и извођења предметног објекта обавеза је свих субјеката заштите од пожара да предвиде и спроведу све мере заштите од пожара и експлозија предвиђене Законом о заштити од пожара и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката.

Обавеза је инвеститора извођења радова, да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошко или минеролошко–петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На основу члана 109. и 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/2011-др.закони, 99/2011-др.закон, 6/2020-др.закон, 35/2021-др.закон, 129/2021-др.закон и 76/2023-др.закон), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и подзаконским прописима.

Пројекат обавезно садржи и изјаву главог пројектанта, одговорног пројектанта и вршиоца техничке контроле, којом се потврђује да је пројекат израђен у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке у складу са чланом 118а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Зграда која за своје функционисање подразумева утрошак енергије, мора бити пројектована, изграђена, коришћена и одржавана на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства зграда. Енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима зграда који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима зграда. Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Уз пројекат за грађевинску дозволу прилаже се и елаборат енергетске ефикасности, израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда. Елаборат не подлеже техничкој контроли, већ техничка контрола само проверава примену мера предвиђених елаборатима у пројектима.

Одговорни пројектант дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

X. Уз захтев за издавање ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, а који захтев се подноси надлежном органу кроз ЦИС (Централни Информациони Систем) прилаже се документација у свему у складу са чл.3 и 16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, бр.96/2023), и то:

- извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, као и спецификација посебних делова објекта, ако постоје посебни делови објекта (њихово означавање – назив и ознака, спрат, структура, и нето површина);
- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- изјава главог пројектанта који је оверио извод из пројекта за грађевинску дозволу да су сви подаци из тог извода одговарајући пројекту за грађевинску дозволу и да су усклађени са локацијским условима на основу којих је поднет захтев за издавање грађевинске дозволе, ако та

изјава није садржана у изводу из пројекта за грађевинску дозволу;

- извештај о техничкој контроли пројекта;
- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;
- доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;
- уговор између инвеститора и финансијера, ако је закључен и ако је у захтеву за издавање грађевинске дозволе наведен финансијер.

Уз захтев за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), поднето је и Идејно решење (0-главна свеска и 1-пројекат архитектуре) урађено од стране „Конструктпројект“ д.о.о. из Сомбора, улица Тозе Марковића 2Б, број техничке документације 30/2024 за главну свеску и 30/2024-А за пројекат архитектуре, из марта 2024.године, главни пројектант Ђорђе Драча дипл.инж.грађ. (лиценца број 310 М612 13).

На основу члана 56. става 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) на локацијске услове може се поднети приговор надлежном градском већу, у року од три дана од дана достављања односно од дана пријема локацијских услова.

Републичка административна такса по тарифном броју 1. и 171в. Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“, бр.43/2003, 51/2003-испр.,61/2005, 101/2005-др.закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин.из., 55/2012-усклађени дин.изн., 93/2012, 47/2013-усклађени дин.изн., 65/2013-др.закон, 57/2014-усклађени дин.изн., 45/2015-усклађени дин.изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016- усклађени дин.изн. и 61/2017-усклађени дин.изн., 113/2017, 3/2018-испр., 50/2018-усклађени дин.изн., 95/2018, 38/2019-усклађени дин.изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020-усклађени дин.изн., 144/2020, 62/2021-усклађени дин.изн., 138/2022, 54/2023-усклађени дин.изн. и 92/2023) у износу од 2.610,00 динара прописно је наплаћена.

Накнада за подношење захтева и објављивање података и докумената кроз посебан информациони систем Централне евиденције за издавање локацијских услова у складу са чл.27а. тачка 1. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", број 131/2022), у износу од 1.000,00 динара, прописно је наплаћена

ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору

2. Имаоцима јавних овлашћења:

- ЈКП „Водоканал“ Сомбор
- Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове, Сомбор
- ЕД „Сомбор“ Сомбор

3. Архиви

НАЧЕЛНИЦА,

Роксандић Мусулин Хелена, дипл.правник